



COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME

VARIANTE n. 2

AL PIANO DI RECUPERO DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLE STRUTTURE TERMALI DI SAN PELLEGRINO TERME PER IL RILANCIO TURISTICO, LA FORMAZIONE E LO SVILUPPO OCCUPAZIONALE, APPROVATO IN DATA 01-12-2007



RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO

Data: 12 Marzo 2012

STUDIO DI ARCHITETTURA, URBANISTICA E
PROGETTAZIONE AMBIENTALE
ARCHITETTI GIOVANNIB. E MARCO DE VECCHI

Via Manzu' 24035 - Curno - Tel. 035/4376549 - Fax 035/4375861
studiodevecchi@studiodevecchi.191.it

De8
ARCHITETTI
ASSOCIATI
Dott. Arch. Carlo Vailati

Via Portico 67-69 - Orio al Serio - (BG)

Allegato

C

PREMESSA

Con deliberazione del Consiglio Comunale in data 01/12/2007 n. 80, è stato definitivamente approvato il Piano di Recupero dei comparti interessati dall'attuazione dell'Accordo di Programma.

Il Piano di Recupero, finalizzato alla realizzazione degli interventi di riqualificazione e valorizzazione delle strutture termali di San Pellegrino Terme, per il rilancio turistico, la formazione e lo sviluppo occupazionale era stato approvato in data 07/03/2007 e parzialmente modificato con deliberazione del Collegio di Vigilanza in data 15/10/2007.

Nella seconda metà del 2008, a conclusione del Concorso internazionale di progettazione vinto dall'architetto Dominique Perrault, è stata avviata la procedura di revisione dell'Accordo di Programma. Tale revisione ha riguardato sia il Centro Termale ed il Comparto 1, sia il Grand Hotel, per il quale si sono evidenziati costi di restauro e riabilitazione funzionale superiori a quelli inizialmente preventivati.

La procedura di approvazione dell'Atto Integrativo dell'AdP, dopo una approfondita disamina e messa a punto da parte della Segreteria Tecnica, istituita presso la Sede Territoriale della Regione Lombardia, si è conclusa con la sottoscrizione dell'Atto da parte dei soggetti pubblici e privati nel settembre 2010 (pubblicazione sul BURL n. 45 in data 25/10/2010); contestualmente è stato attivato il procedimento di modifica del Piano di Recupero, la Variante 1, che ha recepito le modifiche introdotte con l'Atto integrativo dell'AdP.

La Variante n. 1 al Piano di Recupero è stata definitivamente approvata in data 19/08/2010 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 196 ; la convenzione integrativa è stata sottoscritta, con atto notaio Jeanne Pierre Farhat, in data 20/04/2011.

L'Accordo di Programma è caratterizzato da interventi complessi, sia per differenziazione tipologica che articolazione degli interventi edilizi, e presuppone un rilevante impegno finanziario da parte del soggetto attuatore privato.

L'obiettivo della presente Variante al Piano di Recupero, Variante 2, che riguarda esclusivamente il Comparto 1, è di accelerare la realizzazione del Nuovo Centro Termale.

Fatti salvi lo schema generale del Master Plan , derivato dal concorso internazionale del 2008, il peso insediativo coerente con lo strumento urbanistico vigente e gli aspetti convenzionali inalterati, la modifica della presente Variante consiste nella localizzazione del Nuovo Centro Termale nel complesso dell'ex "Hotel Terme" .

L'approfondimento progettuale, condotto in collaborazione con il futuro gestore del centro termale, ha individuato nel complesso esistente, ex "Hotel Terme", una migliore e più suggestiva localizzazione per l'attività termale, traino di tutta l'operazione di rilancio turistico. La nuova localizzazione, separata fisicamente dal resto degli interventi di riordino urbanistico, rivela come il Nuovo Centro Termale sia immediatamente realizzabile ed urbanisticamente coerente e filologico rispetto al regime delle proprietà (costituirà, assieme a Casinò, Teatro ed al parco esistente, un unico complesso urbano di piena proprietà pubblica).

Verrà avviata anche una procedura di revisione dell'AdP, con conseguente approvazione di un nuovo Atto Integrativo, che contempli gli assunti della nuova Variante 2 ed un aggiornamento dei tempi d'attuazione .

Con la Variante 2 si corregge un errore materiale contenuto nella precedente variante nella quale, in difformità con quanto previsto nell'AdP e nella autorizzazione commerciale rilasciata dalla Regione Lombardia (rinnovata nel 2011), è stato erroneamente collocato il Centro Commerciale nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione dell'ex Centro Termale per una slp di mq. 4.600.

In realtà il Centro Commerciale, come previsto dall'AdP approvato in data 07/03/2007 (vedi punto 22 del delle premesse dell'AdP) e come definitivamente stabilito nell'autorizzazione commerciale (Conferenza dei servizi in data 6 maggio 2011) è ubicato ai piani terreno e primo dei nuovi edifici previsti ed ha una superficie di vendita di mq. 7.030.

1. LA VARIANTE N. 2 AL PIANO DI RECUPERO PER IL COMPARTO 1

La presente Variante non introduce modifiche né alle previsioni del P.R.G. vigente né al dimensionamento urbanistico del Piano di Recupero; riguarda esclusivamente la nuova ubicazione del nuovo Centro Termale e di conseguenza le destinazioni d'uso degli edifici previsti a monte di via Taramelli.

Le principali modifiche introdotte con il nuovo progetto sono:

a) Sistema insediativo e assetto urbanistico

PIANO DI RECUPERO VIGENTE

La soluzione planivolumetrica della Variante n. 1 al Piano di Recupero approvata nel 2010, sia pure indicativa, prevede di realizzare nella porzione di comparto a monte del Viale della Vittoria:

- Il restauro e la riabilitazione funzionale del Casinò Municipale e dell'annesso Teatro (intervento 1.1) Attrezzatura di interesse generale;
- Il restauro e la ristrutturazione con ampliamento dell'ex hotel Terme (intervento 1.3) Attrezzatura ricettiva;
- Il recupero con integrazione volumetrica della Villa Giuseppina (intervento 1.4) Residenza e/o attività terziarie;
- Il nuovo Centro Termale (intervento n. 1.5.2) strettamente connesso alla costruzione dei parcheggi interrati sia privati che di uso pubblico e degli spazi commerciali verso est (intervento n. 1.5.4) attrezzatura di interesse generale;
- Il nuovo Hotel Terme (intervento n. 1.5.1) Attrezzatura ricettiva;

Nella porzione di comparto a valle di via Taramelli, viene introdotta una modifica alla tipologia degli edifici con una distribuzione a blocco isolato con sottostanti spazi commerciali nei quali collocare il Centro Commerciale, (intervento 1.6) erroneamente localizzato dalla Variante 1 nell'edificio dell'ex Centro Termale (intervento 1.8)

Il Piano, così come modificato con la Variante n. 1, prevede che gli edifici delle

Terme e del nuovo Hotel siano realizzati in corpi di fabbrica nuovi a monte di Via Taramelli . Nel comparto a valle, della stessa Via Taramelli, i nuovi corpi di fabbrica si articolano e si configurano come “blocchi urbani” realizzando una sequenza di suggestivi spazi pubblici. L’edificio “ex Terme” viene ristrutturato, ampliato e ri-funzionalizzato.

VARIANTE N. 2 AL PIANO DI RECUPERO

Con progetto di Variante n 2 si prevede la modifica degli interventi 1.3, 1.5.1, 1.5.2 e 1.5.4, attraverso :

- Il restauro e la ristrutturazione, con ampliamento, dell’ex hotel Terme (intervento 1.3) per realizzare il nuovo Centro Termale;
- La ristrutturazione urbanistica con la nuova realizzazione di edifici destinati ad attività residenziali, ricettive (nuovo hotel e/o residenza turistico alberghiera per 120 camere), commerciali, direzionali, sociosanitarie e assistenziali, (interventi 1.5.1, 1.5.2, 1.5.4) ;
- La realizzazione del Centro Commerciale, così come previsto nel rinnovo della autorizzazione commerciale rilasciata dalla Regione, nell’intervento 1.6 e non nell’intervento 1.8.

b) Tipologia edilizia – Altezze di edificazione – Distribuzione e consistenza degli edifici.

I dati dimensionali del Comparto 1, in termini di superficie lorda di pavimento , di rispetto dei limiti imposti dal Piano Regolatore (assunti come prescrittivi dal Piano di Recupero), rimangono invariati.

In ragione di un più puntuale controllo della sagoma dei nuovi volumi si mantiene il criterio di misurare l’altezza massima di edificazione come “quota assoluta” sul livello del mare, al di sopra della quale non possono essere realizzati manufatti edilizi e impiantistici di qualsivoglia tipologia. (Tavole di P.R. e allegato I), Valore giuridico)

Le quote di massimo ingombro volumetrico (altezze massime) dei nuovi edifici sono state così rideterminate:

- Volume di nuova costruzione del nuovo Centro Termale

m. 400,00 slm

- Nuovo Hotel Terme (int. 1.5.2) e residenze, attività commerciali, direzionali, sociosanitarie e assistenziali ricettive (hotel e/o residenza turistico/alberghiera int. 1.5.1 e 1.5.4)

m. 400,00 slm

- Comparto a valle di via Taramelli (nuova edificazione) invariato

m. 380,00 slm

Come si può notare dal confronto con le quote fissate nella Variante n. 1 al P.R. si perviene ad una consistente riduzione dei valori (da m. 418,00 a m. 400 e da m. 388 a m. 380) avendo considerato come limite di massimo ingombro la quota massima misurata con riferimento all'edificio del Casinò.

Le attrezzature ricettive di tipo alberghiero previste nella variante per il Comparto 1, sia pure ridimensionate in termini di superficie rispetto alla Variante 1, risultano comunque superiori a quelle previste dal Piano di Recupero approvato nel 2007 ed in ogni caso consentiranno complessivamente la realizzazione di non meno di 120 camere come previsto dall'Accordo di Programma vigente.

Il Comparto 1, delimitato verso est e verso nord dalle strade aperte al traffico veicolare (Viale della Vittoria, Via Mazzoni, Via Bernardo Tasso e Via F.lli Calvi), come previsto dalla Variante n. 1 al P.R., mantiene per la sua totale estensione la caratteristica di area pedonale ad uso pubblico, con la sola eccezione della viabilità a stretto servizio delle attività insediate.

Nell'area a valle di via Taramelli la variante conserva inalterato il criterio insediativo connotato da una successione di piazze e spazi pedonali che a quote diverse raccordano la via B. Tasso dalla cui base spiccano i nuovi edifici dell'Hotel Terme e nei quali saranno attivate le altre funzioni previste.

Il criterio insediativo prescelto per il sub comparto a monte di via Taramelli è analogo a quello previsto per il sub comparto a valle e già previsto nella Variante n. 1.

La modifica di maggiore rilievo riguarda pertanto la nuova ubicazione del

Centro Termale ed in particolare:

- la nuova struttura termale, che verrà in seguito venduta al Comune di San Pellegrino Terme, sarà realizzata attraverso la ristrutturazione del corpo di fabbrica “porticato” dell’ex Hotel Terme e la ri-modellazione volumetrica dell’edificio a nord della sorgente San Pellegrino (edificio ove era collocato l’ingresso e la sala ristorante) ;
- la proprietà che sarà trasferita al Comune comprenderà oltre agli edifici ed alle strutture termali anche tutto il parco secolare delle ”Terme”; sotto il profilo patrimoniale questi immobili costituiranno, con il complesso del Casinò, un bene di proprietà comunale unitario senza commistione con proprietà di terzi ;
- la possibilità di estendere la realizzazione degli edifici, e degli spazi aperti di servizio, sull’area oggi occupata dai serbatoi della Sanpellegrino SpA qualora fosse effettuato lo spostamento degli impianti stessi .

c) *Il sistema della mobilità*

Il sistema della mobilità e dei parcheggi previsto nella Variante n. 1 al P.R. rimane sostanzialmente invariato.

d) *I caratteri architettonici degli edifici*

Nessuna variazione viene introdotta nell’Inventario dei Beni culturali annesso alla Variante n. 1 al P.R. che già prevede per il complesso ex Hotel Terme-Milano la rimodellazione volumetrica dell’edificio a la ri-modellazione volumetrica dell’edificio a nord della sorgente San Pellegrino (edificio ove era collocato l’ingresso e la sala ristorante) .

Gli interventi urbanistici del Comparto 1 rimangono inalterati per l’area a valle di Via Taramelli. Nella porzione a monte, dato il trasferimento del centro Termale, si prevede la conclusione dell’assetto urbanistico attraverso la realizzazione di corpi di fabbrica coerenti con quanto confermato per la zona a valle della Via Taramelli.

Si conferma la scelta, già operata in sede di approvazione del P.R. nella sua versione originaria (2007) ,di rinviare la definizione puntuale degli elementi

architettonici e di finitura degli spazi pubblici e privati alla fase di presentazione dei progetti per il rilascio del Permesso di costruire.

La coerenza con gli indirizzi di tutela paesaggistica dell'area che, come è noto, è sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004, verrà garantita attraverso l'approvazione del progetto sia dalla Commissione Comunale per il Paesaggio che dalla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Milano.

2. GLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI – DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI RECUPERO PER IL COMPARTO 1

Riguardo al Comparto 1 viene mantenuto inalterato per il dimensionamento massimo degli edifici di nuova edificazione nell'ambito degli interventi di ristrutturazione urbanistica (massima superficie lorda di pavimento di nuova edificazione mq. 34.729) e vengono confermate le destinazioni d'uso previste (fatta salva la correzione dell'errore materiale riguardante il Centro Commerciale di cui in precedenza).

I caratteri principali degli interventi previsti a monte della via Taramelli sono i seguenti:

Intervento 1.3 – Nuovo Centro Termale

1. Il restauro e il risanamento conservativo del complesso dell'ex Hotel Terme, riferito all'edificio porticato della Fonte ed alla Sala bibite, con possibilità di ristrutturazione degli spazi interni, di riutilizzo del sottotetto e possibilità di chiusura vetrata del portico esistente per funzioni ed attività di servizio alla clientela ovvero strutture connesse alla cura del corpo (scheda di inventario 1.3 B e C);
2. La ristrutturazione ed ampliamento con rimodellazione volumetrica dell'ex Hotel Terme/Milano (riferito al corpo di fabbrica a nord della Fonte) e dell'annessa Sala ristorante con possibilità di demolizione e ricostruzione con altezza massima di sei piani fuori terra oltre sottotetto (scheda inventario 1.3.A);

Il progetto di realizzazione del Centro Termale non sfrutta per intero le possibilità consentite dall'inventario dei Beni culturali in quanto propone la ristrutturazione edilizia dei corpi di fabbrica esistenti con parziale demolizione e ricostruzione ma senza superare la slp esistente.

La superficie lorda di pavimento esistente pari a mq. 5.416 computata considerando anche gli spazi porticati rimane pertanto invariata.

Rispetto all'intervento 1.3 previsto dal P.R. vigente, la Variante n. 2 non prevede più l'ampliamento di mq. 2.534,00 ma consente comunque il riuso di tutti gli spazi esistenti compresi quelli seminterrati nel parco e prospettanti sul

viale della Vittoria.

Intervento 1.5 – Centro ricettivo, Commerciale, residenziale, terziario e sociosanitario (sub comparto ovest)

1. La ristrutturazione urbanistica del comparto industriale dismesso identificato nelle schede di inventario con il numero 1.5 (comparto produttivo ovest) con la realizzazione di:

- *Intervento 1.5.2* - Nuovo Hotel Terme a monte di via Taramelli per 35 camere con annessi servizi di slp di mq. 2.500;
- *Intervento 1.5.1* – Nuovo Hotel/ attività ricettiva di tipo alberghiero per 85 camere e slp di 6.715;
- *Intervento 1.5.1* - Complesso residenziale, commerciale, terziario, e per funzioni sanitarie e parasanitarie e assistenziali per una slp di mq. 6.234
- *Intervento 1.5.4* - Centro Commerciale connesso con l'intervento 1.6 della superficie di mq. 2.400 ricavato nel basamento prospettante su via Taramelli;
- *Intervento 1.5.3* - Parcheggi di pertinenza privati e di uso pubblico anche a servizio del Centro Termale.

Interventi 1.6 , 1.7, 1.8, 1.10 1.11 – Centro Commerciale, residenziale, terziario, Ostello Studenti (sub comparto est)

Gli interventi previsti a Valle della via Taramelli rimangono dimensionalmente e tipologicamente inalterati sotto il profilo urbanistico e dell'impianto distributivo con la eliminazione delle piastra commerciale .

Con riguardo all'errore materiale di identificazione del Centro Commerciale riscontrato nella Variante 1, si deve ricordare che l'autorizzazione commerciale già in essere al momento della approvazione dell'AdP del 07/03/2007 e rinnovata fino al 31/12/2014 non si riferisce all'intervento 1.8 ex Centro

Termale di mq. 4.600 bensì agli interventi 1.6 (mq. 5.900) e 1.5.4 (mq. 2.400) per un totale di mq. 8.300 circa di slp e una superficie di vendita di mq. 7030 (Conferenza dei Servizi in data 16/05/2011).

La Variante prevede pertanto la ristrutturazione urbanistica del comparto industriale dismesso a valle di via Taramelli e dell'area di sedime della ex Villa Emilia, identificati nelle schede di inventario con i numeri 1.6 (comparto produttivo est) e parte dell'1.8 (ex Centro Termale) e 1.9 (ex albergo Villa Emilia) con la realizzazione di:

- *Intervento 1.6* - Complesso residenziale, commerciale, terziario di nuovo impianto di s.l.p. complessiva di circa mq. 13.620 di cui mq. 7.720 destinati a residenza. In esso è previsto l'insediamento ai piani terra e primo per una slp di mq. 5.900 il nuovo Centro Commerciale (che come già descritto comprenderà anche gli spazi commerciali dell'Intervento 1.5.4 che saranno realizzati del basamento strutturale a monte di via Taramelli, per una superficie di vendita complessiva di mq. 7.030);
- *Intervento 1.6* - Ostello per studenti di superficie lorda di pavimento di mq. 1.800 circa di nuovo impianto;
- *Intervento 1.8* – Spazi a destinazione commerciale e terziaria con recupero dell'ex Centro Termale (mq. 3.685) e connesso ampliamento (mq. 915) per un totale di mq. 4.600. Nell'intervento potranno essere collocati spazi commerciali di superficie di vendita ciascuno non superiore a mq. 250;
- *Intervento 1.11* - Spazi per manifestazioni culturali, ricreative e di spettacolo da ubicarsi nell'ambito degli interventi di ristrutturazione urbanistica e di recupero dell'intero Comparto 1 di superficie non inferiore a mq. 500.
- *Intervento 1.7* - Parcheggio interrato per parcheggi privati e di uso pubblico a servizio delle residenze e delle funzioni e attività previste nel sub comparto a valle di via Taramelli;
- *Intervento 1.7.1* - Spazi per piazze pedonali di uso pubblico all'aperto e al coperto nell'area compresa tra la via F.lli Calvi e la via Mazzoni oltre che nell'ampliamento del vecchio centro termale della superficie di circa mq 9.000

- *Intervento 1.10* - Parcheggio di uso pubblico di superficie di mq. 1.050 a diretto servizio del Casinò Municipale con possibilità di realizzazione di parcheggio interrato e soprastante giardino pensile per una superficie complessiva di circa mq. 1.800.

Come evidenziato nella tabella riassuntiva che segue relativa all'intero Comparto 1, la superficie lorda di pavimento di nuovo impianto derivante da interventi di ristrutturazione urbanistica (ivi compresi gli spazi a destinazione culturale-ricreativa) non potrà superare mq. 34.729,00 (mq. 32.500 di P.R.G. + mq. 2.229 di Villa Emilia) come previsto dal P.R.G. vigente e dal Piano di Recupero approvato il 01/12/2007 e dalla successiva Variante n. 1.

La Variante individua inoltre nella tavola di P.R. n. 27 un sito posto sotto il Parco delle Terme consistente in uno spazio interrato utilizzabile per funzioni a servizio del Centro Termale (già rifugio antiaereo della seconda guerra mondiale) e il simbolo relativo alla risalita meccanica che potrà essere realizzata per consentire ai pedoni di superare la barriera architettonica costituita dal dislivello tra il viale della Vittoria e l'ingresso del Casinò e del Teatro da un lato e del Centro Termale dall'altro.

RIEPILOGO DELLE CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL PIANO DI RECUPERO

VARIANTE N. 2 – COMPARTO 1

N.	DENOMINAZIONE	TIPO DI INTERVENTO	SLP MQ.	VOLUME MC.	DESTINAZIONE D'USO	AREE A STANDARD MQ.
COMPARTO 1						
1.1.	CASINÒ MUNICIPALE	Restauro e risanamento conservativo	5.817	36.000	Attività di interesse pubblico e generale	
	STRUTTURE DI ACCESSO AL TEATRO, SERVIZI, IMPIANTI	Nuova costruzione	<u>580</u> 6.397	2.610		
1.1.1	PARCO URBANO	Riqualficazione ambientale			Parco	9.200
1.2	GIARDINO PENSILE	Riqualficazione funzionale			Giardino pubblico attrezzato	1.036
1.3	NUOVO CENTRO TERMALE (EX HOTEL TERME/MILANO, PORTICATO DELLA FONTE, SALA BIBITE, RISTORANTE)	Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione parziale e riutilizzo del sottotetto	5.416	20.000	Nuovo Centro Termale	
1.4	VILLA GIUSEPPINA	Risanamento conservativo ristrutturazione interna	355 928 + *45	4.200	Commerciale, Terziario/Commerciale, ricettivo e/o residenziale	
1.5.1	RESIDENZA, ATTIVITÀ RICETTIVE, COMMERCIALI, SANITARIE E PARASANITARIE, ASSISTENZIALI	Ristrutturazione urbanistica	AR *6.715 R/C/T *6.234	40.000	Albergo/Attività ricettiva di tipo alberghiero Terziario/Commerciale, residenziale, sanitario, parasanitario e assistenziale	
1.5.2	NUOVO HOTEL TERME	Ristrutturazione urbanistica	*2.500	9.000	Attività ricettiva di tipo alberghiero per 35 camere	
1.5.3	PARCHEGGIO DEL CENTRO RESIDENZIALE/COMMERCIALE E HOTEL TERME	Ristrutturazione urbanistica			Parcheggio di uso pubblico	mq.10.500 circa 300 posti
1.5.4	ATTIVITÀ COMMERCIALI CENTRO COMMERCIALE	Ristrutturazione urbanistica	*2.400	9.600	Attività commerciali a monte di via Taramelli facenti parte del Centro Commerciale	
1.6	CENTRO RESIDENZIALE OSTELLO STUDENTI CENTRO COMMERCIALE	Ristrutturazione urbanistica	*7.720 *1.800 *5.900	23.160 5.400 24.000	Residenza Residenza collettiva Centro Commerciale	

1.7	PARCHEGGIO DEL CENTRO RESIDENZIALE/COMMERCIALE E HOTEL TERME	Ristrutturazione urbanistica			Parcheggio privato e di uso pubblico	mq.12.000 circa 460 posti
1.8	CENTRO TERZIARIO, COMMERCIO E SERVIZI (EX CENTRO TERMALE)	Ristrutturazione edilizia	3.685 *915	15.200 4.000	<i>Spazi commerciali (superficie di vendita cad. non superiore a mq. 250), terziario e servizi privati</i>	
1.10	PARCHEGGIO CASINÒ	Riqualificazione e ampliamento in interrato			Parcheggio	mq.1.800
1.11	ATTREZZATURE CULTURALI, RICREATIVE E DI SPETTACOLO	Nuova costruzione o recupero	*500	3.000	Attrezzature culturali e di spettacolo (nell'ex Centro Termale)	
	TOTALE COMPARTO I		51.510	196.170		34.536

Le superfici indicate con asterisco e riguardanti interventi di ristrutturazione urbanistica assommano come previsto nel P.R.G. vigente e nel Piano di Recupero approvato il 01/12/2007 a mq. 34.729,00 (mq. 32.500 di P.R.G. + mq. 2.229 di Villa Emilia).

PREVISIONI DI P.R. PER TIPOLOGIA DI DESTINAZIONE D'USO (COMPARTI 1 – 2 – 3)

INTERVENTI	ATTIVITÀ DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE SLP			ATTIVITÀ RICETTIVE SLP			ATTIVITÀ COMMERCIALI TERZIARIE, SOCIOSANITARIE SLP			RESIDENZA SLP			TOTALE
	RE	RU	TOTALE	RE	RU	TOTALE	RE	RU	TOTALE	RE	RU	TOTALE	SLP
CASINÒ MUNICIPALE	5.817	580	6.397										6.397
NUOVO CENTRO TERMALE (EX HOTEL TERME MILANO)	5.416		5.416										5.416
NUOVO HOTEL TERME					2.500	2.500*							2.500
VILLA GIUSEPPINA							1.283	45	1.328				1.328
CENTRO RESIDENZIALE COMMERCIALE E TERZIARIO DI VIA TARAMELLI E EX HOTEL TERME – OSTELLO STUDENTI		500	500*		6.715	8.515*		8.300	8.300*°				8.300°
ATTIVITÀ COMMERCIALI, TERZIARIE E PER SERVIZI PRIVATI					1.800			1.000	1.000*		12.954	12.954*	22.969
GRAND HOTEL				18.216	1.800	20.016							20.016
FUNICOLARE – VIA DELLA VITTORIA										187		187	187
HOTEL VETTA				1.003	541	1.544							1.544
PARADISO							539		539	817	5.500	6.317	6.856
TOTALE	11.233	1.080	12.313	19.219	13.356	32.575	5.507	10.260	15.767	1.004	18.454	19.458	80.113

3. FABBISOGNO DI AREE A STANDARD – ONERI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

3.1 FABBISOGNO DI AREE A STANDARD

La Variante n. 2 al Piano di Recupero comporta un modesto incremento del fabbisogno di aree a standard che peraltro non incide sugli elementi costitutivi del Piano di Recupero e della relativa convenzione in quanto le aree a standard cedute o asservite all'uso pubblico risultano largamente superiori.

In ragione delle diverse dimensioni del Centro Commerciale il fabbisogno di aree a standard passa dai 92.599,34 del Piano di Recupero approvato nel 2007, a mq. 80.565,92 della Variante n. 1 approvata nel 2010 sino a **mq. 84.424,11** della presente variante.

Il fabbisogno di aree a standard generato dagli interventi previsti dalla Variante n. 2, così come previsto nel Piano di Recupero, e è stato così calcolato:

a) Attività ricettive – ampliamenti e nuove costruzioni in ragione di 1 mq per ogni mq. di s.l.p.

b) Attività commerciali e terziarie (anche sanitarie e parasanitarie) esterne al Centro Commerciale e comunque a questo non connesse in ragione di 1 mq. per ogni mq. di s.l.p.

c) Attività commerciali nell'ambito del Centro Commerciale in ragione di 2 mq. per ogni mq. di s.l.p.

d) Residenza 26,5 mq/100 mc. di costruzione

e) Attività di interesse pubblico generale (Casinò e Nuovo Centro Termale e attrezzature culturali e ricreative) in ragione di 1 mq. per ogni mq. di s.l.p.

a) Attività ricettive esistenti oggetto di recupero

Le strutture ricettive esistenti e confermate (ora inutilizzate) ad intervento concluso risulteranno complessivamente di mq. 19.219 di cui mq. 18.216 del Grand Hotel e mq. 1.003 ex Hotel Vetta. Gli standard da reperire risulteranno pertanto di **mq. 19.219** (1 mq/mq).

b) Attività ricettive di progetto

Le nuove attività ricettive previste dal progetto coprono una slp di mq. 13.356 di cui mq. 2.500 il nuovo Hotel Terme, mq. 6.715 per la struttura ricettiva di tipo alberghiero nell'area a nord del nuovo Hotel Terme, mq. 1.800 per il Grand Hotel, mq. 541 per l'Hotel Vetta e mq. 1.800 per l'Ostello studenti con un fabbisogno di aree a standard di **mq. 13.356**.

c) Attività terziarie e commerciali (escluso il Centro Commerciale)

Le attività terziarie e commerciali e ad esse assimilate (escluso il Centro Commerciale) ivi compresi eventuali servizi e attività sanitarie o parasanitarie e assistenziali sono ubicate:

- nella Villa Giuseppina per mq. 1.328 (considerata ai fini del calcolo dello standard totalmente come terziario/commerciale);
- al Paradiso mq. 539 (terziario/commerciale)
- nell'ex Centro termale mq. 4.600 (terziario, commerciale media struttura di vendita, servizi privati),
- nell'area rimanente del Comparto 1, ad esclusione del Centro Commerciale sono previste attività terziarie, commerciali, sanitarie, parasanitarie e assistenziali, anche integrative del Centro Termale per un totale di mq. 1.000,00.

La superficie complessiva risulta pertanto di mq. 7.467 con un fabbisogno pari a **mq. 7.467,00**.

d) Attività commerciali costituenti Centro Commerciale

La superficie sulla quale potrà essere sviluppato il Centro Commerciale con una soluzione innovativa (spazi su piazza pedonale in edifici separati e non a piastra come invece previsto nel P.R. approvato il 01/12/2007) è di mq. 8.300 (mq. 2.400 nel basamento degli edifici a monte di via Taramelli e mq. 5.900 negli edifici a valle di via Taramelli) cui corrisponde un fabbisogno di aree a standard di **mq. 16.600** (mq. 8.300 x 2).

e) Residenza

La superficie destinata a residenza (nuova e di recupero), considerata come

stabile (la residenza turistica origina un fabbisogno di aree a standard più ridotto) è di circa mq. 19.458 cui corrisponde un volume virtuale di mc. 58.374.

Gli abitanti teorici calcolati in ragione di 1 ab/100 mc., generano un fabbisogno di **mq. 15.469,11** (ab. 583,74 x mq/ab 26,5).

f) Attività di interesse pubblico generale (Nuovo Centro Termale)

Il fabbisogno di aree a standard per il nuovo Centro Termale è di mq. 5.416, quello del Casinò è di mq. 6.397 mentre quello per gli spazi culturali e ricreativi è di mq. 500 per un totale di **mq. 12.313,00**

Pertanto il fabbisogno complessivo di aree a standard risulta di **mq. 84.424,11** di cui:

a) Attività ricettive esistenti	mq.	19.219,00
b) Attività ricettive di progetto	mq.	13.356,00
c) Attività terziarie e commerciali esterne al Centro Commerciale	mq.	7.467,00
d) Centro Commerciale	mq.	16.600,00
e) Residenza	mq.	15.469,11
f) Nuovo Centro Termale, Casinò e attività culturali e ricreative	<u>mq.</u>	<u>12.313,00</u>
Totale	<u>mq.</u>	<u>84.424,11</u>

Le aree a standard previste dal Piano di Recupero e confermate dalla presente Variante n. 2 per tutti i tre Comparti (ivi comprese quelle esistenti sulle quali sono previsti interventi di riqualificazione ed adeguamento) sono complessivamente **mq. 128.564,00**.

Per opportuna memoria si riportano e dati che confermano quelli vigenti:

1. <i>Parco urbano di uso pubblico adiacente al Casinò (intervento 1.1.1)</i>	mq.	9.200,00
2. <i>Attrezzature collettive su giardino pensile</i>		

(intervento 1.2)	mq.	1.036,00
3. Parcheggio interrato di uso pubblico - Centro residenziale, commerciale e termale (intervento 1.5.3)	mq.	10.500,00
4. Parcheggio interrato di uso pubblico – Centro residenziale, commerciale e termale (intervento 1.7)	mq.	12.000,00
5. Piazze e spazi pedonali tra via F.lli Calvi e via Mazzoni e piazza coperta (intervento 1.7.1)	mq.	9.000,00
6. Parcheggio di uso pubblico su via della Vittoria a servizio del Casinò (intervento 1.10)	mq.	1.800,00
7. Parcheggio di uso pubblico nell'area retrostante il Grand Hotel (esistente + sopraalzo – intervento 2.2)	mq.	8.523,00
8. Parco ricreativo-sportivo dell'Abetaia	mq.	36.700,00
9. Parco urbano di uso pubblico in località Vetta (intervento 3.3.2)	mq.	2.600,00
10. Verde attrezzato in località Vetta (intervento 3.3.3)	mq.	365,00
11. Parco urbano di uso pubblico in località Paradiso (intervento 3.4.3)	mq.	36.400,00
12. Parcheggio pubblico in località Paradiso (intervento 3.4.2)	mq.	<u>440,00</u>
Totale	mq.	<u>128.564,00</u>

Escludendo dal conteggio del fabbisogno le aree a standard dovute per il Casinò Municipale e per il Grand Hotel, il fabbisogno dovuto dal soggetto attuatore privato ammonterebbe a meno di 59.000 mq.(compreso il Centro Termale) cui corrispondono nuovi standard di progetto nelle aree cedute o destinate all'uso pubblico dal soggetto attuatore privato per complessivi mq. 72.740,00 (parcheggi interrati mq. 22.500, parcheggio su viale della Vittoria mq. 1.800, parco della Vetta mq. 2.600, parco urbano del Paradiso mq. 36.400,

parcheeggio del Paradiso mq. 440, piazze aperte e al coperto mq. 9.000).

Si conferma pertanto una rilevante sovrabbondanza di standard rispetto al fabbisogno di legge.

Si deve comunque rilevare che il Piano di Recupero, in coerenza con quanto stabilito dal P.R.G. vigente, garantisce ampi margini di flessibilità rispetto alle possibili destinazioni d'uso.

La normativa di attuazione (allegato I – Valore giuridico) prevede esplicitamente la possibilità di variare le destinazioni d'uso previste nel Comparto I con i seguenti limiti:

- superficie residenziale non superiore a mq. 17.000
- superficie di vendita destinata al Centro Commerciale non superiore a mq.7.030;
- superficie di pavimento a destinazione ricettiva, non inferiore al 90% di quella prevista;
- superficie lorda di pavimento del Centro Termale non inferiore a mq. 3.500.
- superficie delle aree a standard pubbliche e di uso pubblico previste dal Piano non inferiori al fabbisogno calcolato con i criteri definiti nel Piano e in convenzione.

3.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli interventi previsti dal Piano di Recupero sono assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che, sulla base delle tariffe comunali attualmente in vigore ammontano complessivamente ad **€ 3.721.849,70** di cui:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| - Urbanizzazione primaria | € 1.564.296,96 |
| - Urbanizzazione secondaria | € 2.157.552,74 |

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria € 1.124.324,31

sono di spettanza della Sviluppo San Pellegrino Srl e della S.P. Resort srl,

€ 4.224,33 del Comune di San Pellegrino Terme e € 435.748,32 della Soc. Grand Hotel San Pellegrino Srl

Degli oneri di urbanizzazione secondaria € 1.570.238,72 sono di spettanza della Sviluppo San Pellegrino Terme Srl e della S.P. Resort srl, € 6.249,54 del Comune di San Pellegrino Terme e € 581.064,48 della Soc. Grand Hotel San Pellegrino Srl.

Rispetto alla Variante n. 1 approvata nel 2010 vi è stato un leggero incremento degli oneri che risultano comunque sempre largamente di importo inferiore alle opere di urbanizzazione da eseguire.

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

N	INTERVENTO	TIPO	VOLUME MC	S.L.P. MQ	RESIDENZA	ATTIVITÀ RICETTIVE	ATTIVITÀ COMMERCIALI	ATTIVITÀ DI INTERESSE GENERALE	TOTALE €	SOGGETTO ATTUATORE
					€MC 7,53	€MQ 21,77	€MQ 23,69	€MQ 7,11		
1.3	CENTRO TERMALE	RE/NC		5.416				38.507,76	38.507,76	S.P. Resort Srl
1.4	VILLA GIUSEPPINA	RE/NC		1.328			31.460,32		31.460,32	Sviluppo S.P. Srl
1.5.1 1.6, 1.8	RICETTIVO, COMMERCIALE TERZIARIO	NC		6.715		146.185,55			146.185,55	S.P. Resort Srl
		NC		5.600			132.664,00		132.664,00	Sviluppo S.P. S
1.5.2	NUOVO HOTEL TERME	NC		2.500		54.425,00			54.425,00	S.P. Resort Srl
1.5.1 1.6	CENTRO RESIDENZIALE	NC	38.862		292.630,86				292.630,86	Sviluppo S.P. Srl
1.5.4 /1.6	CENTRO COMMERCIALE	RE/NC		8.300			196.627,00		196.627,00	Sviluppo S.P. Srl
1.6	OSTELLO	NC		1.800		39.186,00			39.186,00	Sviluppo S.P. Srl
1.11	ATTREZZATURE CULTURALI RICREATIVE	E NC/RE		500				3.555,00	3.555,00	Sviluppo S.P. Srl
2.1/2.1.1	GRAND HOTEL	RE/NC		20.016		435.748,32			435.748,32	Grand Hotel S.P.T Srl

SEGUE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

N	INTERVENTO	TIPO	VOLUME MC	SLP MQ	RESIDENZA €MC 7,53	ATTIVITÀ RICETTIVE €MQ 21,77	ATTIVITÀ COMMERCIALI E TERZIARIE €MQ 23,69	ATTIVITÀ DI INTERESSE GENERALE €MQ 7,11	TOTALE €	SOGGETTO ATTUATORE
3.1	CASA FUNICOLARE	RE	561		4.224,33				4.224,33	Comune San Pellegrino Terme
3.3	HOTEL VETTA	RE		1.003		21.835,31			21.835,31	S.P. Resort Srl
3.3.1	HOTEL VETTA	NC		541		11.777,57			11.777,57	S.P. Resort Srl
3.4	PARADISO EX ALBERGO	RE		539			12.768,91		12.768,91	Sviluppo S.P. Srl
3.4.1	PARADISO RESIDENZA	NC/RE	18.951		142.701,03				142.701,03	Sviluppo S.P. Srl
	TOTALE		58.374		439.556,22	709.157,75	373.520,23	42.062,76	1.564.296,96	

ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

N	INTERVENTO	TIPO	VOLUME MC	S.L.P		ATTIVITÀ RICETTIVE €MQ 29,03	ATTIVITÀ COMMERCIALI E TERZIARIE €MQ 31,95	ATTIVITÀ DI INTERESSE GENERALE €MQ 9,78	TOTALE €	SOGGETTO ATTUATORE
				RESIDENZA €MC 11,14	MQ					
1.3	CENTRO TERMALE	RE/NC		5.416				52.968,48	52.968,48	S.P. Resort Srl
1.4	VILLA GIUSEPPINA	RE/NC		1.328			42.429,60		42.429,60	Sviluppo S.P. Srl
1.5.1 1.6, 1.8	RICETTIVO, COMMERCIALE, TERZIARIO	NC		6.715		194.936,45			194.936,45	S.p. Resort Srl
		NC		5.600			178.920,00		178.920,00	Sviluppo S.P. Srl
1.5.2	NUOVO HOTEL TERME	NC		2.500		72.575,00			72.575,00	S.P. Resort Srl
1.5.1 1.6	CENTRO RESIDENZIALE	NC	38.862		432.922,68				432.922,68	Sviluppo S.P. Srl
1.5.4 1.6	CENTRO COMMERCIALE	RE/NC		8.300			265.185,00		265.185,00	Sviluppo S.P. Srl
1.6	OSTELLO	NC		1.800		52.254,00			52.254,00	Sviluppo S.P. Srl
1.11	ATTREZZATURE CULTURALI E RICREATIVE	NC/RE		500				4.890,00	4.890,00	Sviluppo S.P. Srl
2.1/2.1.1	GRAND HOTEL	RE/NC		20.016		581.064,48			581.064,48	Grand Hotel San Pellegrino Srl

SEGUE ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

N	INTERVENTO	TIPO	VOLUME MC	S.L.P MQ	RESIDENZA	ATTIVITÀ RICETTIVE	ATTIVITÀ COMMERCIALI E TERZIARIE	ATTIVITÀ DI INTERESSE GENERALE	TOTALE €	SOGGETTO ATTUATORE
					€/MC 11,14	€/MQ 29,03	€/MQ 31,95	€/MQ 9,78		
3.1	CASA FUNICOLARE	RE	561		6.249,54				6.249,54	Comune di San Pellegrino Terme
3.3	HOTEL VETTA	RE		1.003		29.117,09			29.117,09	S.P. Resort Srl
3.3.1	HOTEL VETTA	NC		541		15.705,23			15.705,23	S.P. Resort Srl
3.4	PARADISO EX ALBERGO	RE		539			17.221,05		17.221,05	Sviluppo S.P. Srl
3.4.1	PARADISO RESIDENZA	NC/RE	18.951		211.114,14				211.114,14	Sviluppo S.P. Srl
	TOTALE		58.374		650.286,36	945.652,25	503.755,65	57.858,48	2.157.552,74	

Sono assoggettati al pagamento del contributo sul costo di costruzione in sede di rilascio del Permesso di costruire tutti gli interventi per attività ricettive, commerciali, terziarie e la residenza; per le attività di interesse generale (Casinò, Centro Termale) il contributo sul costo di costruzione non è dovuto.

3.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione da eseguire la Variante n. 2 non introduce alcuna variazione rispetto alla Variante n. 1.

Sia le opere di urbanizzazione primaria che quelle di urbanizzazione secondaria dei Comparti 1 e 3 come previsto nella Variante n. 1 al P.R. approvata nel 2010, vengono direttamente eseguite dai soggetti attuatori Sviluppo San Pellegrino srl e S.P. Resort srl a scomputo dei relativi oneri.

Come si può agevolmente valutare, il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire, che risulterà tra l'altro superiore a quello indicato in quanto valutato ai prezzi del Bollettino CCIAA di Bergamo del 2006, supera largamente il valore stimato degli oneri di urbanizzazione. Ciò pur avendo escluso dal computo il costo di realizzazione dei parcheggi di uso pubblico previsti a servizio degli spazi commerciali e terziari.

Ai soli fini ricognitivi si riportano due tabelle con il riepilogo delle opere di urbanizzazione da eseguire:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

INTERVENTO	TIPO DI OPERA	SUPERFICIE MQ	COSTO STIMATO €
	Nuove strade, adeguamenti stradali e percorsi pedonali pubblici e di uso pubblico		591.980,00
	Opere di canalizzazione fognaria e di collettamento acque piovane		290.370,00
1.2 VP.1	Giardino pensile su via della Vittoria	1.036	200.000,00 (intervento eseguito e collaudato)
1.7 P.1	Parcheggio interrato di uso pubblico (Centro Commerciale, residenziale e Hotel)	12.000	- (*)
1.5.3 P.2	Parcheggio Centro Termale	10.500	- (*)
1.10 P.3	Sistemazione parcheggio Casinò	1.800	384.000,00
2.2 P.4	Sopralzo e sistemazione parcheggio multipiano Grand Hotel	2.200	900.000,00
3.3.3 VP 2	Verde attrezzato in via Vetta Funicolare	365	15.000,00
3.4.2 P6	Parcheggio Paradiso	440	25.000,00
	Impianti di illuminazione pubblica		60.600,00
	Servizi a rete (gas, acquedotto, telefono, energia elettrica)		415.000,00
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA			2.881.950,00

() Gli spazi di parcheggio di uso pubblico interrato sottostanti gli edifici privati sono realizzati dai soggetti attuatori e asserviti all'uso pubblico.*

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

INTERVENTO	TIPO DI OPERA	SUPERFICIE MQ	COSTO PREVENTIVATO €
1.1.1 V.S.1	Parco urbano Casinò	9.200	250.000,00 (intervento eseguito e collaudato)
	Riqualificazione della fontana di Viale della Vittoria		50.000,00
1.7.1 Pz	Piazze coperte e all'aperto	9.000	1.800.000,00
2.3.1 V.S.2	Parco urbano sportivo/ricreativo Abetaia	36.700	270.000,00
2.3.2 V.S.3	Attrezzature connesse		2.500.000,00
3.3.2 VS 4	Parco urbano alla Vetta	2.600	120.000,00
3.4.3 VS5	Parco urbano al Paradiso e riqualificazione percorsi pedonali	36.400	230.000,00
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA			5.220.000,00

L'importo delle opere di urbanizzazione da eseguirsi o già eseguite da parte dei soggetti attuatori privati, con esclusione della società Grand Hotel San Pellegrino Terme S.r.l., ammonta pertanto a complessivi €4.431.950,00 di cui:

- €1.981.950,00 per le opere di urbanizzazione primaria, con esclusione dei parcheggi interrati di uso pubblico del Comparto 1, superiori di € 857.625,69 agli oneri di urbanizzazione primaria a carico dei soggetti attuatori (€1.124.324,31)
- € 2.450.000,00 per opere di urbanizzazione secondaria, superiori di € 879.761,28 agli oneri di urbanizzazione di propria spettanza (€ 1.570.238,72).

A tale importo si devono aggiungere i maggiori costi delle opere di infrastrutturazione generale del versante della Vetta quantificati in oltre € 1.400.000 (1° lotto) ed il costo di realizzazione del secondo lotto delle opere di infrastrutturazione del versante della Vetta e di Aplecchio per oltre 3.660.000, per un maggior costo complessivo riguardante le opere di urbanizzazione e infrastrutturazione generale che supera i 6,69 Milioni di euro. Questo tenere in

conto i costi sostenuti per la predisposizione di numerosi progetti di interesse comunale forniti gratuitamente dalla soc. Sviluppo San Pellegrino srl.

3.4 – TEMPI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DI RECUPERO

Come già anticipato nella Premessa, la presente Variante costituisce l'elemento indispensabile per poter dare immediatamente avvio alla realizzazione del nuovo Centro Termale nelle more della procedura di valutazione e approvazione della proposta di revisione e di attualizzazione dell'Accordo di Programma.

La revisione dell'AdP, nel rispetto dei principi fondanti e degli obiettivi economico-sociali dell'Accordo, rivaluterà aggiornandoli alla mutata situazione economica tempi, costi e modalità di attuazione.

4. GLI ASPETTI CONVENZIONALI

Le modifiche alla convenzione attuativa riguardano in questa sede esclusivamente le modifiche introdotte al Piano di Recupero compatibili sia con la strumentazione urbanistica generale vigente che con l'AdP per quanto riguarda la parte del Comparto 1 nella quale è inserito il nuovo Centro Termale. Rinviando per l'esame di dettaglio al testo allegato alla proposta di Variante n.2 al P.R. si illustrano di seguito le modifiche più significative:

Art. 3 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Modifiche riguardanti la definizione degli interventi previsti nel Comparto 1 con particolare riguardo al Centro Termale e alle strutture ricettive con correzione dell'errore materiale.

Art. 4 – CENTRO TERMALE

Modifiche riguardanti i termini di sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita.

Art. 6 – GESTIONE DEL CENTRO TERMALE

La nuova tipologia del Centro Termale non prevede più di riservare una quota della superficie all'uso esclusivo dei clienti dell'Hotel Terme (23% della superficie).

A fronte di questa eliminazione viene anche soppressa la previsione di partecipazione agli utili del Centro Termale e maggiorato il canone di affitto /concessione da €210.000/anno a €240.000/anno.

Art. 9 – QUANTIFICAZIONE DELLE AREE A STANDARD

In conseguenza delle variazioni apportate si modificano i dati relativi al fabbisogno di aree a standard.

Permane comunque pressoché invariata la rilevante sovrabbondanza della dotazione di aree a standard previste dal Piano di Recupero rispetto agli standard di legge.

Art. 13 e 14 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ricalcolo degli oneri di urbanizzazione che subiscono un modesto incremento.

art. 26 – FIDEJUSSIONI

In ragione della intervenuta esecuzione di gran parte delle opere di infrastrutturazione generale e di alcune opere di urbanizzazione l'importo delle fidejussioni prestate in sede di sottoscrizione della convenzione riguardante la Variante n. 1 viene ridotto.

5

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Le variazioni introdotte, come già ampiamente argomentato, sono funzionali al raggiungimento dell'obiettivo di maggiore rilievo previsto dall'Accordo di Programma e dal Piano di Recupero, che riguarda la realizzazione e l'attivazione del nuovo Centro Termale.

Nel complesso quindi le modifiche risultano di modesto rilievo come risulta da quadro comparativo che segue:

FUNZIONI	PIANO DI RECUPERO	VARIANTE 1	VARIANTE 2
	MQ	MQ	MQ
<i>ATTIVITÀ RICETTIVE - ESISTENTI</i>	24.635	24.635	19.219
<i>- DI PROGETTO</i>	9.391 (120 CAMERE)	15.980 (120 CAMERE)	13.356 (120 CAMERE)
TOTALE ATTIVITÀ RICETTIVE	34.026	40.615	32.575
<i>ATTIVITÀ COMMERCIALI E TERZIARIE (ESCLUSO CENTRO COMMERCIALE)</i>	894,00	11.117	7.467
<i>CENTRO COMMERCIALE</i>	16.185	3.650*	8.300
TOTALE ATTIVITÀ COMMERCIALI E TERZIARIE	17.079	14.767	15.767
<i>ATTIVITÀ DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE</i>			
<i>CENTRO TERMALE</i>	3.500	3.700	3.700 (5.416)
CASINÒ	6.397	6.397	6.397
TOTALE ATTIVITÀ DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE	9.897	10.197	10.197 (11.813)
RESIDENZA	18.758	13.987	19.458

* ERRORE MATERIALE DI INDIVIDUAZIONE

I dati contenuti nella tabella riassuntiva evidenziano:

- l'incremento della dotazione di spazi a disposizione del Centro Termale;
- la diminuzione di superficie destinata ad attività ricettive rispetto a quanto previsto nella Variante n. 1; rispetto al Piano di Recupero approvato nel 2007 si registra viceversa un incremento. La variante garantisce comunque la realizzazione di un numero di camere non inferiore a quello previsto nell'AdP;
- l'incremento della superficie destinata alle residenze sia rispetto al P.R. del 2007 che alla Variante n. 1; la superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale rimane comunque ampiamente contenuta

entro il limite massimo previsto dal P.R.G. per il Comparto 1 (mq. 12.594 < di mq. 17.000).

Come descritto in precedenza la Variante n.2 al Piano di Recupero ha l'obiettivo di rendere immediatamente realizzabile l'intervento del Centro Termale ponendo le premesse per l'aggiornamento dell'Accordo di Programma nel quale si dovranno ridefinire i nuovi termini di realizzazione degli interventi di competenza dei soggetti privati che, per le motivazioni già espresse, non sono stati avviati.

La nuova localizzazione del Centro Termale consente al Comune, con l'acquisizione dell'immobile, di garantirsi nel tempo anche una potenzialità di futura espansione della struttura, sfruttando la possibilità di sopralzo del Corpo C.

Sotto il profilo urbanistico la Variante innova positivamente non solo rispetto alla localizzazione ed alla tipologia del Centro Termale ma prevede per l'area a monte di via Taramelli un diverso assetto tipologico e architettonico di minore impatto e meglio integrato nell'ambiente e nel paesaggio urbano tradizionale.

6 ELABORATI DEL PROGETTO DI VARIANTE N. 2 AL P.R.

La presente variante al Piano di Recupero redatta in conformità all'Atto integrativo dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 10 marzo 2010, è costituita dai seguenti elaborati:

- C) Relazione tecnica di progetto (modifica e integra l'allegato C) del P.R. vigente e della Variante n. 1)
- D) Valore giuridico e normativa di attuazione (sostituisce l'allegato I) del P.R. vigente)
- M) Schema di convenzione (modifica e integra la convenzione stipulata il 28/12/2007 e modificata in data 20/04/2011)

ELABORATI GRAFICI (sostitutivi degli elaborati grafici pari numero del P.R. vigente)

Tav. 27V2-Variante 1 - Tavola del Piano di Recupero – <i>Comparto 1 e Comparto 2</i>	1/1000
Tav. 29V2-Variante 1 – <i>Sezioni Ambientali</i>	1/500
Tav. 30V2-Variante 1 - Area a Standard – <i>Comparto 1 e Comparto 2</i>	1/1.000
Tav. 32V2 -Variante 1 – Comparto 1-2 – <i>Urbanizzazione primaria e secondaria Rete della mobilità, dei parcheggi e delle aree verdi</i>	1/1.000
Tav. 34V2-Variante 1 – Comparto 1-3 – <i>Urbanizzazione primaria e secondaria Planimetria rete di fognatura e di drenaggio acque piovane</i>	1/1.000
Tav. 37V2-Variante 1 – Comparto 1-2 – <i>Urbanizzazione primaria e secondaria Planimetria rete dei servizi pubblici (reti energia elettrica, telefonica e di illuminazione pubblica)</i>	1/1.000
Tav. 38V2-Variante 1 - Cessione e/o asservimento aree pubbliche e di uso pubblico	1/2.000

Vengono inoltre allegate le tavole 28, 31, 33 riferite al solo Comparto 3 non oggetto di variante formale ma nelle quali viene aggiornata la base cartografica di riferimento relativa al Comparto 1 oggetto di modifica.

Tav. 28V2-Tavola del Piano di Recupero – <i>Comparto 3</i>	1/1000
Tav. 31V2-Area a Standard – <i>Comparto 3</i>	1/1.000
Tav. 33V2-Comparto 3 – <i>Urbanizzazione primaria e secondaria</i>	

12 marzo 2012

STUDIO DI ARCHITETTURA URBANISTICA E

STUDIO DE8 ARCHITETTI

PROGETTAZIONE AMBIENTALE

(dott. arch. GiovanniB. De Vecchi)

(dott. arch. Carlo Vailati)

(dott. arch. Marco De Vecchi)